

# Le règlement de la Zone Urbaine (U)

La zone Urbaine comprend 9 secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier :

- **U** pour les secteurs urbains à dominante d'habitat et à caractère mixte (commerces, services, équipements) ;
- **Up** pour les secteurs urbanisés dont le caractère patrimonial et architectural nécessite des règles d'urbanisme spécifiques veillant avant tout à la préservation de l'architecture et du paysage bâti ;
- **Uvr** pour la ville nouvelle de Val-de-Reuil ;
- **Uh** pour les secteurs de hameau densifiable, voire pouvant faire l'objet d'une extension maîtrisée ;
- **Ue** pour les secteurs à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif ;
- **Uir** pour les zones urbanisées comprises à l'intérieur du périmètre du projet de liaison autoroutière A28-A13 défini par une Déclaration d'Utilité Publique.
- **Uz** pour les zones à vocation d'activités industrielles ;
- **Uza** pour les zones à vocation d'activités artisanales ;
- **Uzir** pour les zones initialement à vocation d'activités économiques et comprises à l'intérieur du périmètre du projet de liaison autoroutière A28-A13 défini par une Déclaration d'Utilité Publique.

En application de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) tiennent lieu et place de règlement sur les secteurs où elles s'appliquent, comme l'explique l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement.

En cas de secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, le pétitionnaire est ainsi invité à se reporter au document 5. *Orientations d'Aménagement et de Programmation* du dossier de PLUiH.

## 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### 1.1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées en fonction du type de zone urbaine à travers les tableaux suivants.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement.

Toute règle qui serait contraire à l'application d'un PPRi approuvé, ou du SGEP approuvé de la commune de La Haye-Malherbe ne pourra être appliquée.

En sus des dispositions applicables à travers le présent règlement, tout projet devra également respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire intercommunal.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES U, Uvr & Uh		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	X		
	<i>Hébergement</i>	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X	
	<i>Restauration</i>		X	
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X		
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>		X	
	<i>Equipements sportifs</i>	X		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>		X	
	<i>Bureau</i>	X		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		X	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Up		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	X		
	<i>Hébergement</i>	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X	
	<i>Restauration</i>		X	
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		X	
	<i>Cinéma</i>		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		X	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		X	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>		X	
	<i>Equipements sportifs</i>		X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>		X	
	<i>Bureau</i>	X		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		X	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ue		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>		X	
	<i>Hébergement</i>		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X	
	<i>Restauration</i>		X	
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		X	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X		
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X		
	<i>Equipements sportifs</i>	X		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>		X	
	<i>Bureau</i>		X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		X	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Uza			ZONE Uz		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>			X			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X			X
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>		X			X	
	<i>Hébergement</i>		X			X	
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X			X		
	<i>Restauration</i>	X			X		
	<i>Commerce de gros</i>			X	X		
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X			X		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>			X	X		
	<i>Cinéma</i>			X	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X			X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X			X		
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			X			X
	<i>Equipements sportifs</i>			X			X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>			X			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<i>Industrie</i>			X	X		
	<i>Entrepôt</i>	X			X		
	<i>Bureau</i>	X			X		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X	X		

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES Uir & UZir		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>			X
	<i>Hébergement</i>			X
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>			X
	<i>Restauration</i>			X
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>			X
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			X
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			X
	<i>Equipements sportifs</i>			X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>		X	
	<i>Bureau</i>		X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

## 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- En zones U, Uvr et Uh, les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers le 1.1 peuvent être interdites au regard nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent ;
- En zone Up, les constructions à destination d'artisanat, de commerces de détails, de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique autorisées sous condition à travers le 1.1 peuvent être interdites au regard nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent.  
En zone Up, les constructions à destination de cinéma, d'équipements d'intérêt collectif et de service public, ainsi que d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition ne peuvent être autorisées qu'à la stricte condition de correspondre à la réhabilitation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUiH ;
- En zone Up, sous réserve d'être conforme aux règles édictées par le plan des espaces de pleine terre à préserver, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol de ladite construction ;
- En zone Ue, les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'un équipement public ;
- En zones Uz et Uza, les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'une activité économique autorisée dans la zone ;
- En zone Uz, les constructions et équipements liés à une activité portuaire sont autorisés ;
- En zones Uir et Uzir, les constructions autorisées doivent être liées directement au projet de développement du barreau de liaison entre l'autoroute A28 et l'autoroute A13 ;
- Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique, est interdit le changement de destination en logement, en hébergement ou en annexe de type garage pour les commerces de détails existants à la date d'approbation du PLUiH ;
- Sont strictement interdits les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation, le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment ou sous abri), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature et de véhicules hors d'usage non autorisés ;
- En bordure d'une lisière boisée, tout projet de construction pourra faire l'objet de prescriptions particulières pour des raisons de préservation environnementale ou de sécurité.



## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE OU AUX VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU A CREER

Pour l'ensemble des zones U, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour au moins l'une des voies.

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

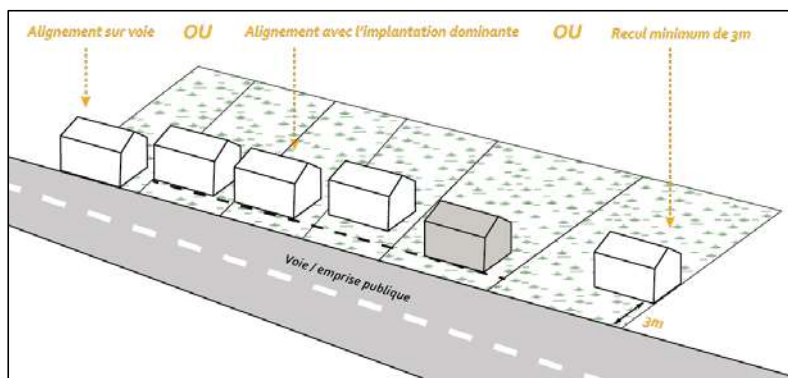
#### ▣ Règles générales

- **En zones U et Uh :**

Les constructions doivent être implantées soit :

- en respectant l'implantation dominante des façades des constructions principales situées du même côté de la rue ;
- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer.

*Schéma illustratif zone U :*



- **En zone Uvr :**

Implantation par rapport aux voies primaires

Les voies suivantes appartiennent au réseau des voies primaires sur la commune de Val-de-Reuil :

- La chaussé du village
- La route des Falaises
- La chaussée de la Voie Blanche

Pour ces voies, les volumes bas des constructions (jusqu'à deux niveaux) peuvent être bâtis en limite d'emprise publique, si ces volumes ne comportent pas de pièces d'habitation ouvrant sur la façade parallèle à cette catégorie de voie.

Tous les volumes au-dessus de deux niveaux, ainsi que les volumes bas comportant des pièces d'habitation ouvrant sur la façade parallèle à cette catégorie de voie, observent un recul d'au moins 5 mètres à partir de la limite de l'emprise publique.

Les saillies des constructions sur le domaine public des voies primaires sont autorisées si elles respectent une hauteur libre de 4,50 mètres minimum mesurés en tout point du sol naturel.

Implantation par rapport aux autres voies

Pour les autres voies, l'implantation des nouvelles constructions doit veiller à ne pas rompre l'alignement dominant à l'échelle de la rue.

Les saillies des constructions sur le domaine public autre que les voies sont autorisées si elles respectent une hauteur libre de 2,5 mètres au minimum.

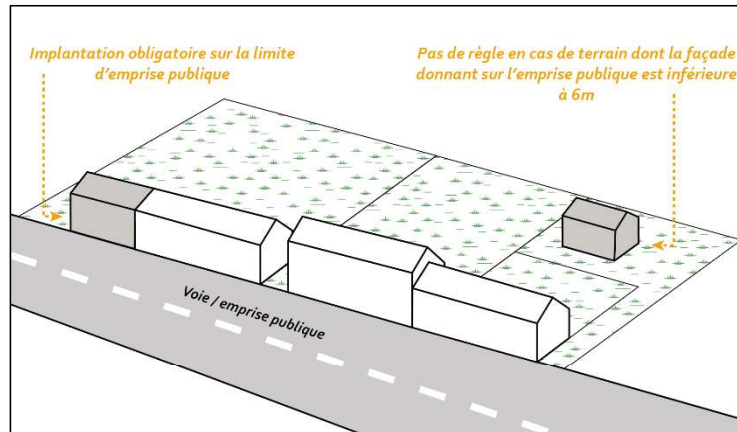
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux constructions annexes des logements (abri de jardin, véranda, etc.).

- **En zone Up :**

Toute construction nouvelle (hors annexe) doit être édifiée sur la limite d'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas en cas de terrain dont la largeur donnant sur l'emprise publique serait inférieure à 6m.

*Schéma illustratif zone Up :*



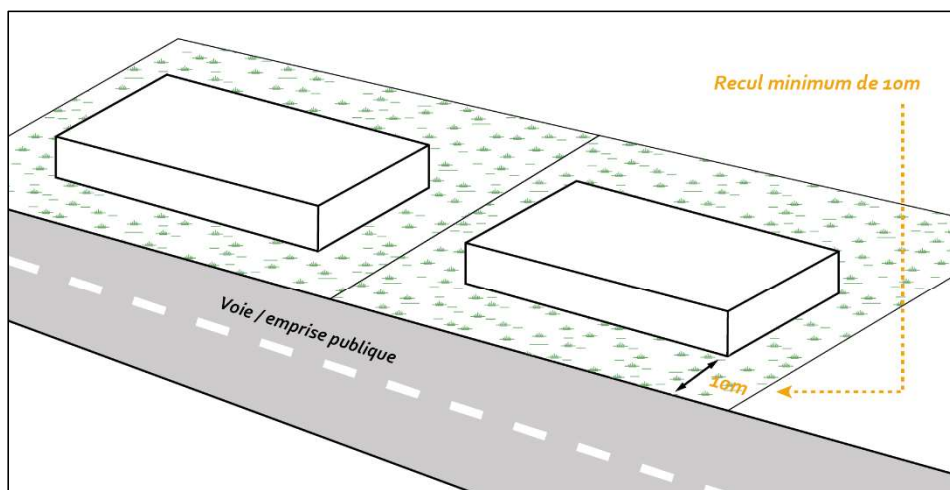
- **En zone Ue :**

Aucune disposition n'est imposée.

- **En zones Uza et Uz :**

Toute construction nouvelle doit être édifiée en retrait d'une distance minimum de 10m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer. Il sera possible de déroger à cette règle dans le cas où l'emprise de voirie comporte déjà un accotement paysager ou enherbé entre la chaussée et la limite publique.

*Schéma illustratif zones Uza et Uz :*



### ▣ Cas particuliers

Pour l'ensemble des zones U, des dispositions autres pourront être imposées ou autorisées :

- pour les constructions implantées en premier rideau des voies identifiées aux documents graphiques au titre des articles L.151-17 et R.151-39 du Code de l'urbanisme, afin de respecter l'implantation traditionnelle du bâti ;
- en cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- en cas de composition architecturale ou urbaine particulière ;
- pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les zones U concernées, les constructions doivent respecter la distance minimale d'implantation indiquée à travers le plan de zonage (plan n°1) au titre des articles L.151-17 et R.151-39 du Code de l'urbanisme.

## L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

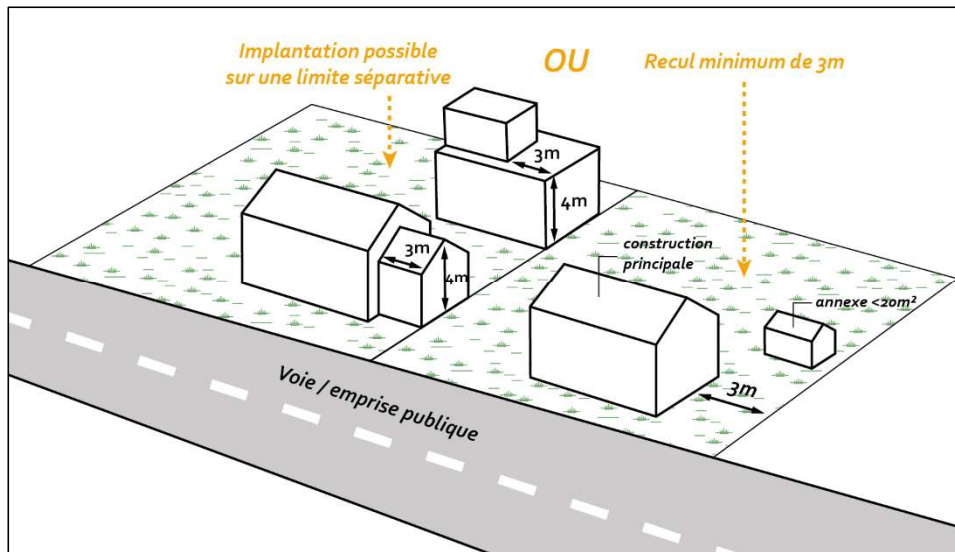
### ▣ Règles générales

- **En zones U et Uh :**

Les constructions doivent être implantées soit :

- le long des limites séparatives, sous réserve que la partie de la construction implantées le long de la limite séparative ne dépasse pas une hauteur de 4m au faitage ou au sommet de l'acrotère, sur une profondeur d'au moins 3m depuis la limite séparative (cette réserve n'est pas applicable aux constructions implantées à l'alignement des voies repérées aux documents graphiques) et que la réglementation en vigueur en matière de sécurité est respectée (murs coupe-feu, accès des véhicules de secours, etc.) ;
- en respectant un retrait d'au moins 3m par rapport à la limite séparative.

Schéma illustratif zones U et Uh :



- **En zone Up :**

Les constructions doivent être implantées soit :

- le long des limites séparatives ;
- en respectant un retrait d'au moins 3m par rapport à la limite séparative.

- **En zone Uvr :**

Pour les constructions à destination d'habitation

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives en cas de murs aveugles. Sont assimilées à des murs aveugles, les façades percées de baies dont la hauteur d'allège est située à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher fini.

Dans le cas contraire, si les constructions disposent de jours principaux, elles doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite du lot, et au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 1,20 mètres.

Pour les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire et tertiaire

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative de propriété lorsque les murs sont aveugles et ne dépassent pas une hauteur de 10 mètres mesurée en tout point du sol naturel.

Les constructions peuvent également s'implanter à une distance des limites séparatives de propriété, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la

limite du lot, et au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 1,20 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

- **En zone Ue :**

Aucune disposition n'est imposée.

- **En zones Uza & Uz :**

Aucune disposition n'est imposée.

#### **▣ Cas particuliers :**

- en cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- en cas d'accolement à une construction voisine déjà implantée en limite séparative de propriété, sous réserve de respecter le volume de cette construction ;
- en cas de composition architecturale ou urbaine particulière ;
- pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE A PRESERVER**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions suivantes, à l'exception des équipements situés au sein d'un secteur couvert par un Plan de Prévention du Risque d'inondation ou encore par un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP).

#### **▣ Règles générales**

Tout projet doit respecter la proportion minimale d'espaces libres de pleine terre indiquée au plan dédié. Cette proportion est rapportée à la surface de l'unité foncière.

En cas de projet situé en secteur couvert par une zone rouge, bleue ou verte d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation, le pétitionnaire devra par ailleurs se reporter au *Document 4k. (Annexe n°20)*.

En cas de projet situé en secteur d'expansion des ruissellements autour des talwegs du SGEP de La Haye-Malherbe, se reporter à l'annexe n°5 du présent règlement.

En cas de secteur paysager ou écologique à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le projet devra respecter les dispositions du *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions – Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)*.

Le traitement paysager des espaces libres de pleine terre doit servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir la biodiversité en milieu urbanisé.

En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales (*se reporter à l'Annexe 4 du présent règlement*).

## HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions suivantes.

### ▣ Règles générales

Tout projet doit respecter la hauteur maximale indiquée au plan dédié.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux, ou depuis le premier niveau de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) ou un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP).

Nonobstant les dispositions indiquées sur le plan dédié, la hauteur des annexes se limite à un maximum de 4m mesuré au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

### ▣ Cas particuliers

En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante (*voir définition donnée dans le Lexique*), la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction existante.

Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, il est possible de déroger aux règles générales, à condition de respecter un alignement avec le faîtage ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).



## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du code de l'urbanisme (projet architectural des autorisations d'urbanisme).

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « *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 dispositions énoncées au présent article s'appliquent également aux opérations d'aménagement d'ensemble, autorisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable pour division de terrain. Pour éviter toute difficulté lors de l'instruction des demandes de permis de construire, le pétitionnaire est invité à penser son projet de telle sorte que les futures constructions puissent respecter ces dispositions.

### PRINCIPES GENERAUX

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée dans la zone Up et aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme. En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

L'autorisation de construire peut-être refusée :

- pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions ;
- si l'implantation des constructions n'est pas en cohérence avec l'implantation des constructions avoisinantes.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses caractéristiques architecturales (volume et percements notamment). Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Une facture contemporaine peut également être intégrée à une construction existante si elle respecte les principes énoncés précédemment ou encore si elle permet de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétiques.



D'une manière générale, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse.

En zones U, Uh, Up et UVr, les affouillements et exhaussements de terrain réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés et s'ils s'inscrivent dans l'un des deux cas suivants :

- s'ils sont réalisés au droit de la construction ;
- sur les parties restantes du terrain : dès lors qu'ils ne modifient pas les niveaux topographiques initiaux de 0,75 mètres en plus ou de 0,75 mètres en moins ou s'ils sont liés aux aménagements paysagers prévu en lisère d'opération, type talus ou fossés plantés.

Les deux cas précédemment énoncés ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## GABARITS ET VOLUMES

Les constructions réalisées partiellement ou en totalité en sous-sol peuvent être refusées si elles :

- rendent plus onéreuses ou plus difficiles la réalisation d'un ouvrage public ;
- portent atteinte au bon équilibre ou à la qualité des eaux, souterraines comme superficielles.

## FAÇADES ET OUVERTURES

### ▣ Règles générales

Les façades des constructions annexes, ainsi que les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les volets roulants doivent être intégrés aux constructions neuves de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portes de garage, ...) doivent présenter une cohérence d'ensemble, en termes de formes, de matériaux et de couleurs.

### ▣ Modification de façades existantes

Les constructions traditionnelles (en briques, à pans de bois, ...) sont dans la mesure du possible conservées dans leur aspect d'origine.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'une construction ancienne, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction. Leur installation en saillie est proscrite sur les façades donnant directement sur la rue.

Cas des percements :

- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. De même, la suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade.
- L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade.
- En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade.

#### ▣ En plus des dispositions précédentes, en zone Up

- Le pétitionnaire devra, conformément aux articles R.431-8 à R.431-12 du code de l'urbanisme, apporter au service instructeur les éléments nécessaires pour évaluer l'impact du projet dans le cadre urbain et paysager. En cas de construction neuve, celle-ci devra s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble urbain dans lequel elle s'insère, notamment en termes de gabarit. La construction devra s'adapter également à la forme et la taille de la parcelle sur laquelle elle s'implante.
- Les matériaux et leur mise en œuvre devront correspondre à l'expression architecturale locale ;
- L'ordonnancement de la façade devra être en harmonie avec les matériaux utilisés dans la construction et les ordonnancements des bâtiments de qualité proches ;
- Toute intervention, sur un bâtiment existant devra respecter les mises en œuvre adéquates des matériaux, notamment dans le cas des appareillages de pierre de taille ou de brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies, soubassement, ...), l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique, sans surépaisseur, dessinant des contours réguliers ;
- La préservation des enduits anciens est attendue chaque fois que cela est possible ;
- La restauration des enduits de façade se fera en fonction de l'enduit d'origine de façon à s'adapter au matériau existant, en utilisant des sables tamisés fins et teintés ;
- La finition de l'enduit sera lissée, broyée ou talochée fin et présentera un aspect homogène et fin ou reproduira les motifs d'origine (joints tirés pour les fausses pierres, tête de chat sur enduits à la chaux ou autres ...) ;
- Un traitement différent des joints sera possible, en particulier pour les architectures éclectiques notamment XIXème, s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joints en relief, tirés au fer, etc.
- Les enduits :
  - Lorsque le matériau de décors est de teinte claire la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus foncée ;
  - Lorsque le matériau de décors est de teinte plus soutenue la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus claire afin de maintenir un contraste ;
  - La teinte de l'enduit sera donnée par le sable, elle pourra être légèrement renforcée par l'adjonction de pigments naturels ;
- Sont interdits :
  - les enduits ciment, lorsque sa mise en œuvre n'est pas adaptée au bâtiment ;

- le creusement dans l'épaisseur de l'enduit pour faire apparaître des éléments de maçonnerie non prévus pour être apparents ;
  - les baguettes plastiques sur les angles ;
  - les sorties de chaudières à ventouse, les pompes à chaleur, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et leurs grilles de ventilation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens sur la ou les façades donnant sur l'espace public ;
  - les peintures sur briques.
- Il faut conserver et restituer les contrevents et persiennes, ainsi que leur disposition originelle : persiennes, demi-persiennes ou volets pleins, parfois différents selon l'étage concerné ;
  - Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) devront être harmonisées dans le même camaïeu de couleurs.

#### ▣ Seules règles applicables en zone Uvr

- Les bâtiments et les annexes doivent participer d'une même composition architecturale pour leur volume et leur traitement.
- Les matériaux de façade et de couverture doivent être choisis de telle façon qu'ils présentent des qualités de durabilité et que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant de la façade et de la couverture. Par ailleurs, les matériaux de façade destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un bardage ne peuvent être laissés bruts.
- Les coffres de volets roulants en façade sont autorisés s'ils sont dissimulés sous des lambrequins en matériaux de qualité. A défaut, les coffres sont installés à l'intérieur de la construction.
- Les effets d'attique sont recherchés sur les ensembles assez hauts, notamment pour permettre de minimiser l'effet de hauteur et d'oppression des constructions denses.
- Les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être évités, et, lorsqu'ils ne peuvent être évités, être traités avec le même soin que les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie publique.
- Les marges de recul dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou des dépôts quelconques.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées architecturalement à la construction.
- Les enseignes commerciales ou professionnelles doivent être traitées en harmonie avec le reste de la façade.
- Les couleurs criardes peuvent être autorisées s'il s'agit d'un projet architectural cohérent et s'intégrant bien dans l'environnement existant.

## TOITURES ET COUVERTURES

#### ▣ Règles générales

- La toiture est considérée comme la « cinquième façade » de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et

architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

- En cas de toiture en pente, celle-ci devra être au minimum de 35° hors prolongement de coyaux. Une pente différente pourra être autorisée en cas de contrainte technique particulière et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère ;
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment ;
- Les toitures monopentes sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
  - pour une construction accolée à une autre construction
  - pour une construction annexe implantée sur une limite séparative
  - pour une construction dont la toiture est masquée par un acrotère.
- Les toitures plates ne pourront être autorisées que dans le cas de projets présentant une bonne intégration dans leur environnement immédiat (gabarit, matériaux, écriture architecturale contemporaine, ...). Elles doivent être pensées en tant que façade de la construction : les revêtements d'étanchéité bitumeux doivent être recouverts d'un matériau de qualité (gravillons, végétation, ...) et les équipements techniques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Au sein des secteurs repérés au règlement graphique au titre des articles L.151-18 et R.151-41, 2° du Code de l'urbanisme, les toitures plates ne pourront représenter plus de 30% de la surface totale de toiture de la construction.
- Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la toiture, sauf en cas de contrainte technique avérée.

#### ▣ En plus des dispositions précédentes, en zone Up :

- Pour les constructions existantes (*voir définition donnée dans le Lexique*), les châssis de toit sont autorisés en nombre réduit. Ils seront de type tabatière, avec une taille maximum de 1m<sup>2</sup>. Ils seront encastrés dans le plan de couverture, sur une seule rangée et de mêmes dimensions.
- Il est possible de réaliser des verrières de profilés fins et mats, et de trame étroite dans la mesure où la surface couverte ne met pas en péril l'harmonie de la couverture et du bâtiment.
- Les cheminées traditionnelles et leur traitement d'origine, généralement en briques, doivent être conservés. Toute nouvelle cheminée sur un bâtiment existant doit reprendre les dispositions architecturales adaptées au style du bâtiment.

#### ▣ Seules règles applicables en zone Uvr

- Les toitures-terrasses sont autorisées ; les terrasses végétalisées sont privilégiées dans la mesure des possibilités techniques.
- Les toitures inclinées sont autorisées à la condition qu'elles s'intègrent au tissu existant.
- Les éventuels châssis de toiture et capteurs solaires doivent être composés avec la trame des ouvertures de la façade, intégrés dans le plan de la toiture, en évitant les dimensions et les implantations multiples.
- Les pylônes, les cheminées, et les antennes doivent être implantés en retrait de la façade, concentrés en un point unique, et intégrés dans une composition architecturale ordonnancée.

### ▣ Dispositifs de production d'énergie renouvelable

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture, de même couleur que les matériaux porteurs, et avec une structure sombre et mate également.
- En zone Up, l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée sur les bâtiments d'intérêt patrimonial sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

### ▣ Autres

En zone Up, les antennes et autres équipements techniques (exemples : pompes à chaleur, climatisation, ...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

## CLOTURES

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, ...), ne serait pas adaptée à son environnement, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.

Toute clôture végétale devra être constituée d'essences locales (*voir Annexe 4 du présent règlement*). Celles-ci seront de préférence à pousse lente pour limiter la production de déchets verts.

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

### ▣ Les clôtures sur la limite d'emprise publique ou le long des voies

#### ▪ Sont interdits :

- Les plaques préfabriquées en béton, en matière plastique, la tôle ondulée ou le fibrociment ;
- Les surélévations de murs par des éléments pare-vues fabriqués en matière plastique, aluminium, matériaux de synthèses, ainsi que les surélévations de murs traditionnels.

#### ▪ Sont autorisés :

- les haies végétales composées d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage ou barreaudage de couleur verte ou grise et d'une hauteur maximum de 1,60m mesurée à partir du niveau du trottoir ;
- nonobstant les dispositions précédentes, peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour préserver la spécificité d'un quartier :

- des clôtures composées d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie,
  - des murs pleins, à condition que l'architecture de la clôture comporte des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects,
  - des clôtures d'une hauteur supérieure à 1,60m.
  - les portails et portillons, ainsi que leurs piliers, dès lors qu'ils sont d'aspect simple, opaque ou ajouré, et présentent une harmonie avec le reste de la clôture et les constructions situées sur le terrain considéré. Ils seront d'une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures, à l'exception de certains modèles de portails, type « chapeau de gendarme », qui pourront avoir, pour partie, une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture. Les piliers pourront également avoir une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture.
- En plus des dispositions précédentes, en zone Up :
- Les murs et murets en pierre locale, en bauge, ou en briques, seront si possible restaurés selon les techniques traditionnelles et le jointoiement sera effectué avec un mortier à base de chaux. Leur hauteur sera harmonisée avec l'existant ;
  - Tous murs ou murets traditionnels existants protégés au titre de l'article L.151-19 du CU et liés à des jardins protégés au titre de l'article L.151-23 du CU seront préservés et restaurés ;
  - Tout percement dans les murs de clôture devra être dûment justifié Dans le cas de création de nouveaux accès, ceux-ci devront reprendre les mises en œuvre spécifiques des ouvertures avec piliers de portails en pierre locale ou en briques ;
  - Les piliers seront en pierre de taille ou en briques ;
  - Les dispositifs traditionnels d'évacuation d'eau (barbacane) seront maintenus et entretenus.
  - Les portails et grilles traditionnels existants protégés au titre de l'article L.151-19 du CU seront préservés et restaurés. En cas de remplacement nécessaire, les éléments nouveaux seront d'aspect identique aux précédents ;
  - La hauteur du portail ou du portillon sera alignée avec la hauteur de la clôture ou en harmonie avec elle ;
  - En cas de bonne intégration architecturale, paysagère et urbaine, d'autres types de clôtures pourront être autorisés.
- Seules règles applicables en zone Uvr
- Sont interdits :
    - Les grillages souples ;
    - Les murs pleins, sauf dans des cas particuliers (nuisances liées à une covisibilité ou un bruit). Dans ce cas, l'architecture de la clôture devra comporter des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects ;
    - Les plaques préfabriquées en béton, en matière plastique, la tôle ondulée ou le fibrociment, sauf dans le cas de plaques en béton matricé ou imprimé d'aspect bois/brique.
  - Pourront être autorisés :
    - Les treillis soudés, éventuellement accompagnés de lames occultantes, dans une hauteur limitée à 1m80 ;

- Les claustras bois dans les quartiers où les constructions disposant de façades bois (ou aspect bois), dans une hauteur limitée à 1m80 ;
- Les murs d'une hauteur de 80cm surmontés d'une grille, d'une palissade ou d'un grillage rigide dont la hauteur ne pourra dépasser 1m (soit 1m80 maximum au total).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### ▣ Les clôtures en limites séparatives de propriété

- La hauteur totale sera limitée à 2 m (hauteur calculée à partir du terrain naturel).
- Le long des limites avec une zone naturelle ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage de couleur verte ou grise. Cette disposition ne s'applique pas en zones Uz et Uza où les clôtures en murs pleins sont autorisées, y compris en limite d'une zone naturelle ou agricole.

#### ▪ Seules règles applicables en zone Uvr

- Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée :
  - Soit d'un mur plein n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
  - Soit d'un muret limité à 0,80 mètre sur le sol naturel et d'une clôture rigide ou une grille n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur totale ;
  - Soit d'un grillage rigide éventuellement doublé d'une haie, et d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux de la construction principale et ne peuvent être laissés bruts.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### ▣ Nonobstant les dispositions précédentes, dans les secteurs repérés graphiquement au plan de zonage au titre de l'article R.151-41, 2° du Code de l'urbanisme, les seules clôtures autorisées sont les suivantes :

##### ▪ Secteur Golf du Vaudreuil

Les haies végétales composées d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage souple d'une hauteur maximale de 1m.

##### ▪ Secteur quartier des Tilleuls - Le Vaudreuil

Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté d'une grille, d'un grillage ou de barreaudages à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,60 m.



## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES

#### ▣ Le patrimoine bâti (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.
- Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état. Des percements ponctuels pourront être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du mur et de conserver un intérêt paysager.

#### ▣ Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.
- Les espaces paysagers existants, ainsi que les arbres remarquables identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
- Ces éléments doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites en dehors de celles dont l'emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> et qui servent à l'entretien et la mise en valeur des lieux. Les espaces de stationnement entraînant une imperméabilisation du sol, même partielle, sont interdits. Seules peuvent être admises les aires de jeux et les allées piétonnes, à condition de ne pas porter atteinte à la protection de ces espaces.

### STATIONNEMENT

#### ▣ Stationnement des véhicules motorisés

- Le nombre des places de stationnement pour les véhicules motorisés et les deux-roues répondra aux besoins de l'opération. La configuration de ces places devra :
  - Faciliter au maximum leur usage, notamment celles dédiées aux modes doux de déplacement ;
  - Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. A ce titre, des revêtements perméables pourront être imposés.
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m ;
- Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies et répondront aux normes suivantes :



DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
<b>Habitation</b>	<p><b>Logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement minimum</li> <li>- Logement collectif :               <ul style="list-style-type: none"> <li>o 1 place par logement minimum</li> <li>o 0,5 place par logement minimum dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article R.151-44 du Code de l'urbanisme</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Hébergement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</li> </ul> <p>Lors de nouveaux logements créés suite à une réhabilitation, les normes de stationnement précédentes s'appliquent, à l'exception des cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les changements de destination et les créations de surface de planchers supplémentaires dans un volume existant à vocation d'habitation, sous réserve de ne pas créer plus de 3 logements ;</li> <li>- Les changements de destination et les créations de surface de planchers supplémentaires dans un volume existant à vocation de bureaux et de constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas s'étendre sur plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Commerces et activités de services</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à destination de commerces de détails dont la surface de vente est supérieure à 1000m<sup>2</sup>, la superficie maximale dédiée au stationnement des véhicules motorisés se limitera aux deux tiers de la surface de vente déclarée. Cette limitation ne s'applique pas pour les places de stationnement dédiées aux véhicules hybrides et électriques.</li> </ul>
<b>Activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions implantées à moins de 500m d'une station de transport en commun à haut niveau de service : le nombre de places de stationnement est limité à un maximum de 1 place par emploi prévu à l'intérieur de la ou des constructions liées. Cette limitation ne s'applique pas pour les places de stationnement dédiées aux véhicules hybrides et électriques.</li> <li>- Pour les autres constructions, le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</li> </ul>
<b>Autres destinations</b>	<p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> <p>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</p>

- Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra

limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

- En zone Uz, les espaces mobilisés pour le stationnement devront être optimisés et limités au strict nécessaire pour répondre aux besoins des activités présentes. Le nombre de places de stationnement à réaliser pourra être réduit en tenant compte des possibilités de mutualisation des capacités de stationnement entre les entreprises.

#### ▣ Stationnement des deux-roues non motorisés ou « modes doux »

- Les constructions neuves à vocation d'habitation (à l'exception des logements individuels et de leurs annexes) comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues non motorisés. En cas d'espace rattaché à de l'habitat collectif, celui-ci devra comprendre au minimum l'équivalent de 1 place de stationnement par logement créé. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra faciliter au maximum l'usage des deux-roues.
- En zone Uz, chaque projet devra prévoir la création d'un espace de stationnement sécurisé et dédié aux modes doux. Il devra être prévu au minimum 1 place pour 5 emplois prévus à travers le projet.
- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, il devra être prévu au minimum un ratio de 1 place pour 5 personnes pouvant être accueillies au sein de l'équipement créé.
- Pour les constructions à destination de commerces de détails dont la surface de vente est supérieure à 1000m<sup>2</sup>, il devra être prévu un ratio minimum de 1 place de stationnement modes doux pour 5 places de stationnement créées pour les véhicules motorisés.
- Pour les autres destinations autorisées en zone urbaine, le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

## 3. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides).

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination du projet d'aménagement, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- L'accès sur la voie publique pourra être aménagé en entrée charretière. Dans ce cas, la profondeur de l'entrée devra être au minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique ;
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés ;
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

#### VOIRIE

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation ;
- Dans tous les cas, la dimension d'une voirie nouvellement créée doit avoir au minimum une largeur de :
  - 3m pour une chaussée en sens unique de circulation ;
  - 5m pour une chaussée en double sens de circulation ;
  - 6m pour une chaussée en double sens de circulation et concernée par le passage de véhicules de transport en commun.

La largeur d'un espace réservé à la circulation piétonne (trottoirs, bande piétonne, etc.) ne pourra être inférieure à 1,40 mètres. En cas de trottoir, celui-ci devra être minéralisé et respecter les normes en vigueur concernant les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres ;
- La longueur des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres pour les terrains dont la largeur donnant sur l'emprise publique serait inférieure à 6 mètres ;
- En cas de voie en impasse, il devra être prévu un espace de retournement suffisant pour permettre le passage des bennes à ordures ménagères (BOM).

## 3.2. Equipements

### a) Stockage des déchets

- Tous les projets urbains (nouvelles constructions ou rénovation de l'ancien) doivent tenir compte du règlement de collecte de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, annexé au dossier de PLUiH (cf. Document 4q. Annexe n°26) ;
- Toute opération de logements collectifs devra prévoir la création d'un local d'un minimum de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dédié au stockage des ordures ménagères, des encombrants, des déchets recyclables et des déchets verts ;
- L'installation de ce type de local devra obligatoirement se faire sur une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation publique. Un espace de présentation devra être prévu pour chaque logement de manière à ne pas encombrer les trottoirs les jours de collecte.

## 3.3. Desserte par les réseaux

### a) Eau potable

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau public de distribution d'eau.

### b) Eaux usées

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau collectif d'assainissement (lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie). Les eaux industrielles pourront être renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation.

- En cas d'absence de système d'assainissement collectif, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

### c) Eaux pluviales

- Le pétitionnaire se reportera à l'Annexe n°1 du présent règlement.
- Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques. Sont ainsi autorisés et encouragés :
  - Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
  - Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
- Les eaux de toitures seront, tant que faire se peut, infiltrées au niveau de chaque parcelle. Des ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassin, noue, ...) pourront être exigés pour tenir compte de contraintes particulières, notamment la gestion des eaux de voirie.
- En tout état de cause, les aménagements réalisés à ce titre devront participer au confort d'usage, à la qualité paysagère de l'opération et de son exploitation, conformément aux objectifs énoncés en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère.
- Dans le cas d'une collecte directe des eaux de voirie par un réseau de canalisations, les eaux recueillies transiteront obligatoirement par un ouvrage de traitement dimensionné pour un orage décennal, avant rejet dans le réseau public.

### d) Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### e) Electricité, téléphone, réseaux numériques

#### RESEAUX ELECTRIQUES

- Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

#### RESEAUX NUMERIQUES

- Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation ;

- La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.