



# COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE-EURE

## Plan Local d'Urbanisme

## Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

### 5b. **Orientations d'Aménagement** et de Programmation réglementaires – Dispositions Générales

Document de travail – version pour Arrêt – Décembre 2018





<b>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....</b>	<b>5</b>
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites.....	5
1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	5
<b>2. RESEAUX .....</b>	<b>5</b>
2.1 Voiries et accès.....	5
2.2 Alimentation en eau .....	6
2.3 Assainissement .....	6
2.4 Défense incendie .....	8
2.5 Réseaux divers.....	8
<b>3. STATIONNEMENT .....</b>	<b>8</b>
<b>4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET GESTION DES RISQUES.</b>	<b>8</b>
4.1 Qualité environnementale.....	8
4.2 Gestion des risques .....	8
<b>5. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE ...</b>	<b>9</b>
5.1 <b>Insertion de l'opération dans son environnement .....</b>	<b>9</b>
5.2 Implantation des constructions .....	9
5.3 Clôtures.....	9
5.4 Matériaux et couleurs .....	10
5.5 Façades et toitures.....	10
5.6 Extensions et annexes.....	10
5.7 Aménagement des espaces non bâtis .....	10



# Dispositions générales

Les règles suivantes s'appliquent systématiquement pour chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

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

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.

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

Pour les secteurs couverts en tout ou partie par une OAP et également compris au sein du périmètre couvert par la Déclaration d'Utilité Publique du 14 novembre 2017, les seules constructions autorisées doivent être liées directement au projet de développement du barreau de liaison entre l'autoroute A28 et l'autoroute A13.

## 2. Réseaux

### 2.1 Voiries et accès

Les voies et accès réalisés devront, par leur position et leur configuration, être adaptés aux caractéristiques de l'opération (destination des constructions, importance du trafic, nature et conditions de circulation, ...), permettre la gestion des ordures ménagères et assurer la sécurité des futurs usagers. La réalisation de voies carrossables devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites pour tous les types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

L'aménagement du site permettra d'inscrire l'opération dans le système viaire environnant, de manière à ce que la gestion des flux soit la plus optimisée possible.

Les voies en impasse ne seront autorisées qu'à titre exceptionnel et sous réserve que leur aménagement permette les manœuvres des véhicules techniques nécessaires aux services publics, notamment pour l'enlèvement des ordures ménagères et la sécurité.

## 2.2 Alimentation en eau

Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau public de distribution d'eau dans les conditions fixées par le règlement de service en vigueur.

## 2.3 Assainissement

### a) 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) dans les conditions fixées par le règlement en vigueur. 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 validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et conçu pour être raccordable au réseau collectif.

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.

### b) Eaux pluviales

Les solutions de gestion « douce » des eaux pluviales par des techniques alternatives seront systématiquement privilégiées.

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, 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.

Destinations	Constructions Individuelles, extensions ou annexes > à 20 m <sup>2</sup>	Opérations d'urbanisation de superficie supérieure ou égale à 1 ha et opérations d'urbanisation de superficie inférieure à 1 ha mais comprenant au moins 3 lots Habitat collectif Commerces et activités de service Equipements d'intérêt collectif et services publics Autre activités des secteurs secondaire et tertiaire Extension de l'une des destinations citées ci-dessus	Constructions sur une zone d'activités existante
Prescriptions et recommandations	<p><b>Gestion des eaux de pluie issues de surfaces imperméabilisées (toitures et voirie d'accès) à la parcelle par infiltration (Exemples : Tranchées drainantes, noues d'infiltration...)</b></p> <p>Suivant les prescriptions et recommandations du CAUE27 et du Conseil Départemental de l'Eure, le volume à stocker dans l'ouvrage doit correspondre au volume ruisselé sur les surfaces imperméabilisées pour une pluie décennale de durée 24h (égale à 51,4 mm), Par exemple, pour 100 m<sup>2</sup> imperméabilisés, le volume de stockage sera de 5 m<sup>3</sup> Cela équivaut à une tranchée drainante de 16 m<sup>3</sup> avec un remplissage par des matériaux concassés 40/80 (indice de vide de 30%).</p>	<p><b>Gestion des eaux d'une pluie centennale issues de la totalité de la surface du projet par infiltration dans l'emprise de l'opération.</b></p> <p>La gestion des eaux pluviales par infiltration devra être systématiquement privilégiée. Une étude de dimensionnement de ces dispositifs de gestion des eaux pluviales devra être réalisée en prenant en compte la capacité d'infiltration des sols. Les tests de perméabilité devront être effectués à la profondeur des ouvrages projetés. Suivant les prescriptions et recommandations de la DDTM de l'Eure, les ouvrages d'infiltration doivent permettre la gestion à minima de la pluie décennale de durée 24 heures (Données de la station Météo France de Rouen Boos).</p> <p>Dans le cas où la perméabilité du sol ne permet qu'une infiltration partielle des eaux pluviales de la pluie centennale (perméabilité du sol K&lt;1.10-6m/s), la gestion des eaux de pluie pourra être combinée ou cumulée avec des ouvrages de stockage et une restitution à débit limité vers le système de gestion des eaux pluviales du domaine public.</p> <p>Dans ce cas, les ouvrages doivent permettre la gestion de la pluie centennale la plus défavorable avec un débit de fuite de toute l'opération de 2 l/s/ha. Ce débit pourra être revu à la baisse notamment pour tenir compte de la capacité résiduelle du réseau. Le débit de fuite sera fixé à 2 l/s dans le cas où la surface du projet est inférieure ou égale à 1ha.</p> <p>Le temps de vidange de l'ouvrage devra être inférieur à 24 heures pour un évènement décennal et 48 heures pour un évènement centennal. La surverse de l'ouvrage devra être déterminée de façon à avoir un impact minimum vis-à-vis des fonds aval.</p> <p>Toutes les mesures devront être prises afin que la concentration en hydrocarbures des eaux pluviales rejetées dans le réseau ou dans le milieu naturel soit inférieure à 5 mg/l.</p> <p>Rappel : Tout projet d'urbanisation implique des incidences potentielles sur l'environnement et notamment sur les milieux aquatiques. En fonction de sa nature et de son importance, chaque projet est donc susceptible d'entrer dans la nomenclature des opérations soumises à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.</p>	Se référer au cahier des charges de cession de terrain de la zone d'activité concernée

## 2.4 Défense incendie

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

## 2.5 Réseaux divers

Les constructions seront raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers, dans les conditions fixées par les services gestionnaires concernés. Ces branchements seront réalisés en souterrain.

# 3. Stationnement

Le nombre des places de stationnement pour les véhicules motorisés 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.

# 4. Qualité environnementale et gestion des risques

## 4.1 Qualité environnementale

Les haies seront composées d'essences locales et diversifiées, à choisir parmi la liste annexée au présent document, cela afin de garantir une bonne adaptation aux conditions climatiques, au sol, et offrir un support de biodiversité le plus riche possible. Les haies monotypes sont interdites.

Le projet permettra une bonne gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. Par principe, la gestion des eaux de pluies devant être assurée au sein de l'unité foncière, à travers des aménagements permettant une bonne infiltration, l'objectif sera de limiter l'imperméabilisation du sol.

## 4.2 Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

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.



## 5.4 Matériaux et couleurs

Une palette chromatique, déterminée à partir d'une analyse du contexte, sera proposée à l'échelle de l'opération, afin de garantir la cohérence et l'intégration de l'ensemble dans le paysage. Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits. Si, dans les alentours, un matériau ou une couleur est d'usage dominant, il pourra être imposé de l'introduire dans les constructions projetées ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

## 5.5 Façades et toitures

Les différentes façades présenteront une cohérence dans leur traitement architectural. Les architectures pastiches seront proscrites. Les percements seront réguliers et ordonnancés de manière à éviter la multiplication des types d'ouvertures sur une même façade.

La toiture est considérée comme la cinquième façade de la construction. A ce titre, elle fera l'objet d'un traitement architectural de qualité, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, systèmes de production d'énergie, garde-corps, antennes, ...) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

Pour les toitures à versants, sauf en cas d'architecture contemporaine de qualité, la pente du toit sera similaire à celle de la majorité des constructions environnantes. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie l'argumentaire relatif à la pente de toit de la future construction.

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.

## 5.6 Extensions et annexes

Le volume de base devra rester l'élément dominant de la construction, en masse et en hauteur. Les surélévations seront possibles dans la limite du gabarit autorisé par chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Deux options pourront être retenues pour les extensions :

- L'extension reprenant les principes architecturaux de la construction d'origine (matériaux et couleurs identiques, harmonie dans l'implantation et les proportions des ouvertures, ...) ;
- L'extension contemporaine en rupture avec l'existant. Dans ce cas, l'harmonie entre les deux volumes sera étudiée soigneusement afin de garantir le dialogue entre les deux entités.

Les annexes devront observer à travers leur aspect une certaine harmonie avec la construction principale. Tout matériau d'aspect médiocre sera ainsi évité.

## 5.7 Aménagement des espaces non bâtis

Les espaces non bâtis feront l'objet d'un traitement soigné, dont le détail apparaîtra clairement dans les pièces constitutives des demandes d'autorisation d'urbanisme.

