



5. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires

5.b Dispositions Générales



**PLUIH prescrit le 17 décembre 2015,
Arrêté le 20 décembre 2018,
Enquête publique du 20 mai 2019 au 24 juin
2019.
Approuvé le : 28 novembre 2019**

**Le Président,
Bernard LEROY**

1. LEXIQUE	5
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	13
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites.....	13
1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	13
2. RÉSEAUX	13
2.1 Voiries et accès.....	13
2.2 Alimentation en eau	14
2.3 Assainissement	14
2.4 Défense incendie	16
2.5 Réseaux divers.....	16
3. STATIONNEMENT	16
3.1 Stationnement des véhicules motorisés	16
3.2 Stationnement des deux-roues non motorisés ou « modes doux »	16
4. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET GESTION DES RISQUES	17
4.1 Qualité environnementale.....	17
4.2 Gestion des risques	17
5. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE	18
5.1 Insertion de l'opération dans son environnement	18
5.2 Implantation des constructions	18
5.3 Clôtures.....	19
5.4 Matériaux et couleurs.....	19
5.5 Façades et toitures.....	19
5.6 Extensions et annexes.....	19
5.7 Aménagement des espaces non bâtis	20

Préambule

1. Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte à travers l'application des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUiH.

A.

Accès : L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain).

Abris pour animaux : Structure d'hébergement pour animaux considérée en tant qu'annexe bâtie.

Acrotère : Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillement de sol : Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

Alignement d'arbres : Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

Annexe (à la construction principale) : 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 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.

Appentis : Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

Arbre : Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

Arbre isolé : Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

Arbre-tige : Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

Arbuste : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Auvent : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

B.

Baie : Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bande : Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité différentes vont s'appliquer (articles 9, 10 et 13). Elles sont déterminées en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

Bardage : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage : Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close. Ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bordure : Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

Bosquet : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

C.

Changement de destination : Modification de la destination des locaux.

Châssis de toiture : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Chien-assis : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

Clôture opaque : mode de clôture dont la composition (matériaux, mode d'implantation, hauteur) est imperméable au passage de la petite faune et à l'écoulement des eaux, et ne laisse pas non plus passer la lumière naturelle, ni les vues. Pour ne pas être considérées comme opaques, les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol.

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Constructions : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme.

Les constructions sont des éléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher. Les Installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

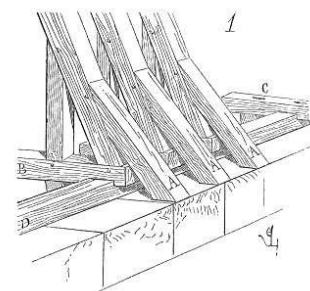
Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

La notion de « bâti, bâtiment ou construction *existant(e)* » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Construction indispensable à l'exploitation agricole : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichage, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

Coyaux : Le coyau est un terme employé en charpenterie, en architecture et en technologie. Il s'agit d'une pièce en bois qui se fixe au niveau de la partie inférieure d'un chevron et qui débord sur l'entablement. Placée obliquement, elle permet de diminuer la pente du toit au niveau de l'égout, et ainsi de mieux évacuer les eaux de pluie et de protéger la charpente et les murs de l'humidité. Par extension, le coyau désigne l'ensemble de la toiture où la pente est moins raide.



Exemple illustré de coyaux

D.

Défrichement : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à son état forestier, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage de la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

Distances : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

E.

Égout du toit : (parfois juste « égout ») : Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale, création de systèmes de défense incendie (ER) : Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans la partie 3 du Rapport de présentation.

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.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- les auvents et marquises
- les escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès (non clos), extérieurs au volume de la construction.
- les parkings en surface, couverts et non clos.

Emprises publiques : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et privées doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- parcs, jardins, places...
- emprises piétonnes et cyclables.

Enduit : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Entrepôt : Lieu de dépôt de marchandises ou d'outils pour un temps limité.

Espace boisé classé : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Espaces non bâtis perméables : Ces espaces comprennent l'ensemble des secteurs libres de construction et dont la nature (qu'elle soit en pleine terre ou constituée d'autres revêtements) permet l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement. Les toitures végétalisées sont également considérées en tant qu'espace non bâti perméable.

Espace végétalisé : Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

Exhaussement de sol : Action qui vise à rehausser la hauteur du niveau d'un terrain.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. 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 restreinte : Extension dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20m².

Extension mesurée : Extension dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elle se rattache. La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux piscines soumises à dépôt de permis de construire.

NB : La notion de « bâti », « bâtiment existant » ou de « construction existante » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

F.

Façades : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Filet de hauteur : Les filets de hauteur indiqués en bordure de voie sur les documents graphiques imposent en fonction de leur couleur, la hauteur maximale de la verticale du gabarit.

G.

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectifs et d'emprise au sol.

Gouttereau (ou long pan) : Se dit du mur situé au-dessous de l'éégout de toit par opposition au mur pignon. Également synonyme de mur de façade.

Grille en serrurerie : Assemblage de barreaux ronds ou carrés constituant une clôture.

H.

Haie : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive : Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 m*).

Haie à port libre : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

Haie bocagère : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture : Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur : 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).

I.

Imperméabilisation des sols : Action ayant pour objet de rendre les sols imperméables à l'eau.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

L.

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : 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.

Logement individuel : Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un logement.

Logements individuels groupés : ensemble constitué d'au moins deux logements individuels dont l'implantation, en mitoyenneté par exemple, permet une densité bâtie plus forte que dans le cas d'un logement individuel seul.

Logement intermédiaire : forme de logement dont les caractéristiques sont à mi-chemin entre l'individuel et le collectif. L'organisation du bâti, à travers sa forme, son implantation et son gabarit, se rapproche de celle du logement en petit collectif. Pour autant, dans le cas d'un logement

intermédiaire, l'accès au logement est individualisé et les logements peuvent également s'accompagner d'un espace de jardin privé, lui aussi individualisé.

Logement collectif : Un logement collectif est un logement dans un immeuble collectif, autrement dit un bâtiment qui comprend au moins deux logements.

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Lucarne : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

M.

Marquise : Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc., pour servir d'abri contre la pluie.

Matériau composite : assemblage d'au moins deux composants non miscibles (mais ayant une forte capacité de pénétration) dont les propriétés se complètent. Le nouveau matériau ainsi constitué, hétérogène, possède des propriétés que les composants seuls ne possèdent pas.

Menuiserie : Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

Mur bahut : muret ou mur bas surmonté d'un ouvrage venant compléter le rôle de clôture de l'ensemble.

O.

Opération : Unité fonctionnelle réalisée par un ou plusieurs maîtres d'ouvrage.

P.

Pignon : Mur qui se termine en triangle dans un bâtiment à deux versants de toiture.

Poteau : Pièce verticale porteuse.

Porche : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

S.

Saillie : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher : depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Surface végétalisée : Voir espace végétalisé.

T.

Terrain : voir unité foncière.

Terrain naturel : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Toiture : Ensemble des éléments qui composent le toit, comprenant la charpente des combles et la couverture faite généralement d'un lattis recouvert de tuiles, d'ardoises ou d'autres matériaux.

U.

Unité foncière : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V.

Végétalisé : Voir espace végétalisé.

Versant : Pente d'une toiture.

Voie ou emprise publique : La voie publique 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. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie ou voirie : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

Voie en impasse : Petite rue sans issue.

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.

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). 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.

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 ²	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>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...)</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),</p> <p>Par exemple, pour 100 m² imperméabilisés, le volume de stockage sera de 5 m³ Cela équivaut à une tranchée drainante de 16 m³ avec un remplissage par des matériaux concassés 40/80 (indice de vide de 30%).</p>	<p>Gestion des eaux d'une pluie centennale issues de la totalité de la surface du projet par infiltration dans l'emprise de l'opération.</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<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 avals.</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

3.1 Stationnement des véhicules motorisés

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 ;
- limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. A ce titre, des revêtements perméables pourront être imposés.

Pour les constructions à destination de commerces de détails dont la surface de vente est supérieure à 1000m², 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.

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

Pour les constructions à vocation d'habitation, le minimum de places dédiées au stationnement des modes doux ne concerne que les logements collectifs. Un projet de construction de logements individuels ou intermédiaires n'est ainsi pas concerné par l'application de la règle. Celle-ci est précisée à travers chaque OAP lorsque cela s'avère nécessaire au regard du projet attendu.

Chaque projet de construction 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 1000m², 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, 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.

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. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La réflexion engagée par le pétitionnaire en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi que les solutions finalement retenues pour réaliser l'opération, apparaîtront clairement au sein des différentes pièces constitutives des demandes d'autorisation d'urbanisme, et répondront aux objectifs définis à travers chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Tout projet situé dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé, ou un site patrimonial remarquable, devra obtenir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France pour être autorisé.

5.1 Insertion de l'opération dans son environnement

A l'appui d'une lecture fine du grand paysage et de l'analyse de ses composantes, l'opération présentera une silhouette d'ensemble cohérente avec son environnement.

D'une manière générale, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse. 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 OAP couvrant une zone AUz, ni pour les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

Les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le pétitionnaire s'appuiera sur une analyse fine du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). Cette analyse permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

5.2 Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à ces principes.

5.3 Clôtures

Les portails et portillons sont considérés comme faisant partie intégrante des clôtures. De ce fait, ils seront, par leur hauteur et leur aspect, en harmonie avec le reste de la clôture.

Les éléments techniques (coffrets électriques, compteurs d'eau, ...) seront intégrés dans les clôtures de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible.

En l'absence de clôture, ils seront intégrés dans un muret dont l'aspect sera en harmonie avec les autres constructions.

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.



Hôtel d'Agglomération
1, place Ernest Thorel
27405 Louviers Cedex

02 32 50 85 50

agglo@seine-eure.com

agglo-seine-eure.fr



agglo.seine.eure



AggloSeineEure



territoireseineeure

