seine eure agglo

PLUI EURE MADRIE SEINE
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DÉPARTEMENT DE L'EURE en Normandie

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant SCoT

5b. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires - Dispositions Générales

EURE MADRIE SEINE

Prescription : 3 novembre 2015

Arrêt : 7 février 2019

Enquête publique : 6 juin au 10 juillet 2019

Approbation : 19 décembre 2019

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

EnviroScop

2AD une approche environnementale au service de vos projets

ohpla ARCHITECTURE

CUBE² CONCEPTEUR URBAIN

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

1. Lexique 5

2. Réseaux 12

1.1 Voiries et accès 12

1.2 Alimentation en eau 12

1.3 Assainissement 12

1.4 Défense incendie 14

1.5 Réseaux divers 14

3. Stationnement 14

4. Qualité environnementale et gestion des risques 15

4.1 Qualité environnementale 15

4.2 Gestion des risques 15

5. Insertion architecturale, urbaine et paysagère 16

4.1 Insertion de l'opération dans son environnement 16

4.2 Traitement des lisières entre espace public et espace privé 16

4.3 Clôtures 16

4.4 Matériaux et couleurs 17

4.5 Façades et toitures 17

4.6 Extensions et annexes 17

4.7 Aménagement des espaces non bâtis 18

1. Lexique

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, voir schéma en annexe suivante). Dans tous les cas il ne peut desservir qu'une seule unité foncière. »

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

Acrotère : Elément 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 doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

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 : Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; 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 l'usage des locaux en fonction des destinations et sous-destinations établies par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.

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. 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.

Coefficient de perméabilité : C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Constructions :

- Eléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.

- Installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

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

Constructions annexes : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire (fonction de service) au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers…

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 défrichement, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

D.

Défrichement : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, 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 que 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 ») : Elément 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 (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 : Remblaiement de terrain

Existant : 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.

Extension : Construction augmentant l'emprise au sol ou la surface de plancher d'un bâtiment.

Extension mesurée : Par extension mesurée, le présent règlement entend toute construction supplémentaire à destination d'habitation et accolée à une construction existante ; elle ne peut conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini par le règlement.

Dans les zones où il n'est pas déterminé de coefficient maximal d'emprise au sol, l'extension ne pourra excéder 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Dans les secteurs hors risque naturel, les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que soient respectées les dispositions du présent règlement relatives à la zone dans laquelle s'inscrit l'unité foncière accueillant la construction existante.

La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux piscines soumises à 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 sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

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-enveloppe.

G.

Gouttereau (ou long pan) : Se dit du mur situé au-dessous de l'égout 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 H : 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 : Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

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 peuvent être différenciées en deux catégories *:*

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles peuvent être constituées de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- les limites de fond de parcelle

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

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.

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 : 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.

Port libre (haie) : 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.

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.

U.

Unité foncière : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une 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.

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

2. Réseaux

1.1 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.

1.2 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.

1.3 Assainissement

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 règlementation 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.

Eaux pluviales

Les solutions de gestion « douce » des eaux pluviales par des techniques alternatives seront systématiquement privilégiées. La gestion des eaux pluviales sera à étudier le plus tôt possible lors de la conception des projets. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être calés au plus près

du fil d'eau et au(x) point(s) bas. La gestion à la source des eaux pluviales est fortement encouragée, au moyen d'ouvrages superficiels intégrés dans le paysage (type noue, mare, bassin paysager) et potentiellement multifonctionnel (possible cumul avec des fonctions de parking, d'espace de loisirs et de jeux).

La gestion des eaux pluviales, aussi bien pour celles issues des surfaces imperméabilisées (toiture, accès, parking, voirie, terrasse), que pour celles issues des ruissellements sur espaces verts, devra se faire à l'échelle de la parcelle.

Cette gestion doit être adaptée au contexte (collective, totale à la parcelle, ou mixte) en fonction de la perméabilité des sols uniquement si la capacité d'infiltration est supérieure à 1.10-6 m/s et si la surface de la parcelle est suffisamment grande (prendre en compte les systèmes d'assainissement non collectif des eaux usées pour en déduire si l'emprise est suffisante). Dans le cas d'une perméabilité trop faible (< 1.10-6 m/s), la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle ne peut être envisagée. Il est nécessaire de prévoir d'équiper l'ouvrage de gestion des eaux pluviales ayant un débit de fuite limité à 2L/s/ha (fixé à 2L/s pour les opérations de moins d'1 ha) vers un exutoire à déterminer (sous réserves de l'autorisation du gestionnaire de l'exutoire), afin de permettre la vidange de l'ouvrage en moins de 48h (pour un dimensionnement centennal) ou en moins de 24h (pour un dimensionnement décennal). Dans le cas d'absence d'exutoire, les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés en intégrant une marge confortable de sécurité.

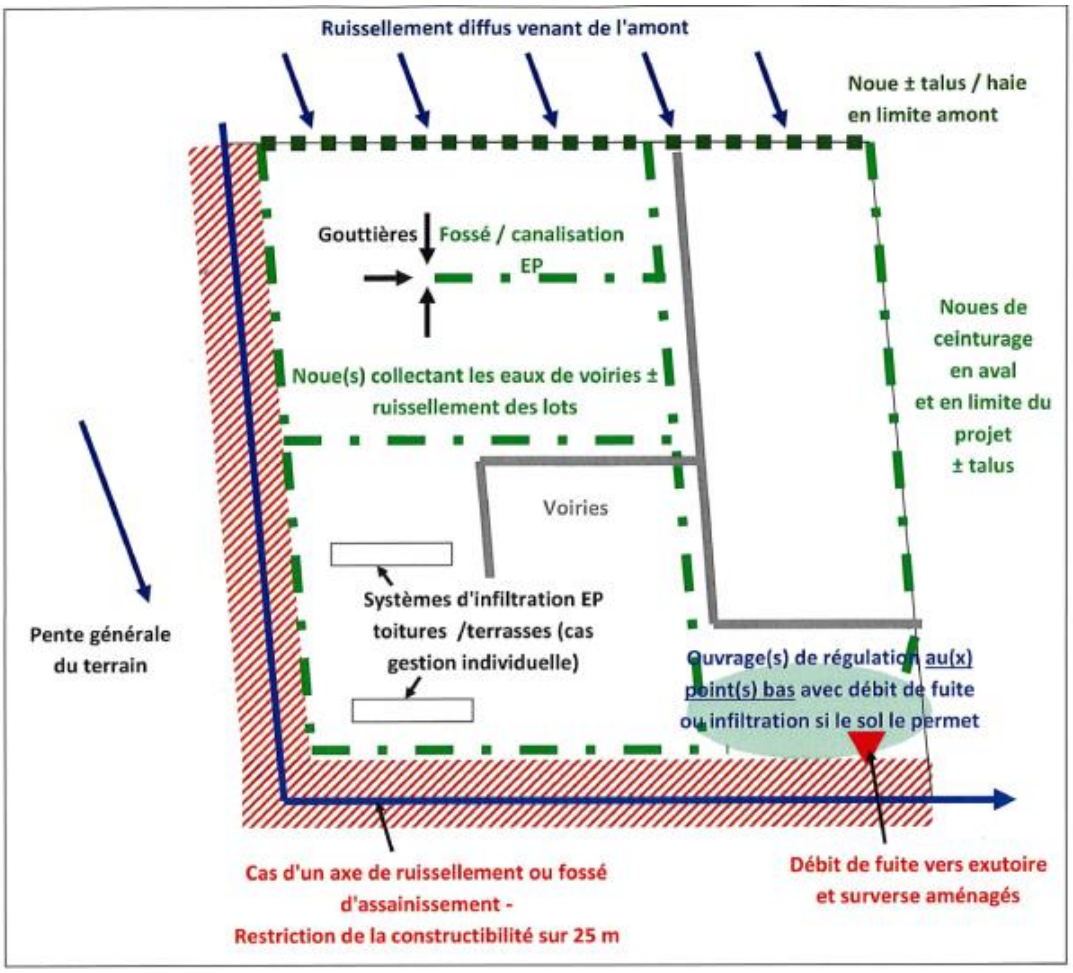
La capacité d'infiltration des sols en place doit être mesurée au moyen de tests de perméabilité (1 par lot dans le cadre d'un lotissement), par rapport à la profondeur visée par l'ouvrage d'infiltration.

Les ruissellements issus du bassin versant amont devront être intégrés dans la conception du projet. Les ouvrages permettant leur gestion (talus de ceinturage, noue de collecte, ...) devront alors être entrepris. 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.

Les pétitionnaires des projets collectifs (type lotissement), ou industriels, commerciaux ou artisanaux, ou dont la surface imperméabilisée est supérieure à 300m² sont invités à s'assurer de la faisabilité de la gestion des eaux pluviales à travers leur projet, ainsi que de la définition du système hydraulique installé et de son dimensionnement. Ce travail devra être transmis aux services compétents de l'intercommunalité pour faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme.

L'implantation des ouvrages de gestion collective des eaux pluviales devra se faire sur des emprises publiques, afin d'en garantir la pérennité et le bon entretien. 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.

Représentation schématique de la gestion des eaux pluviales :



Source : Conseil Départemental de l'Eure

1.4 Défense incendie

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

1.5 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.

Pour toute opération principalement destinée à développer de l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier, dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 300m autour du site de l'opération.

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.

La réflexion autour de la création d'espaces publics ou partagés devra rechercher une utilisation optimisée de matériaux limitant les îlots de chaleur. La conception de ces espaces devra également permettre de limiter les besoins en éclairage public.

4.2 Gestion des risques

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.

Pour les constructions implantées en zone soumise au retrait et gonflement des argiles :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix ;
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux ;
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels ;
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité ;

- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation ;
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs ;
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords non fragiles (systèmes d'assouplissement) au niveau des points durs.

Le pétitionnaire se reportera à l'Annexe n°7 du dossier de PLUi, informant sur la nature du risque de retrait et de gonflement des argiles et sur sa prise en compte dans les projets de constructions.

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 ci-après.

4.1 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.

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.

4.2 Traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. La limite entre les espaces privées et public devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

4.3 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.

4.4 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.

4.5 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.

4.6 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 l'OAP.

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.

4.7 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.

En cas d'espace public dédié aux usages des futurs résidents, celui-ci devra être relié au réseau interne de cheminements piétons. Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

6. Autres législations

6.1 Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Toutes les demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers affectant le sous-sol devront respecter l'application des arrêtés préfectoraux portant délimitation de zonages archéologiques et annexés au dossier de PLUi (*cf. Document 4i. Annexe n°13*).

géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE