4.a. Modification n°6

Extrait des dispositions Générales des OAP modifiées

PLUIH approuvé le 28 novembre 2019
Modification n°1 approuvée le 27 janvier 2022
Modification n°2 approuvée le 29 juin 2023
Modification n°3 approuvée le 22 février 2024
Modification n°4 approuvée le 27 février 2025
Modification n°5 approuvée le 05 février 2026
Modification n°6 approuvée le

Mise en compatibilité n°1 : 27 mai 2021
Mise en compatibilité n°2 : 18 décembre 2025
Mise en compatibilité n°3 :

Le Président,
Bernard LEROY

SOMMAIRE

1. LEXIQUE 5

DISPOSITIONS GENERALES

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....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. RESEAUX 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. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET GESTION DES RISQUES 17

4.1 Qualité environnementale 17

4.2 Gestion des risques 17

5. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE .18

5.1 Insertion de l'opération dans son environnement..... 18

5.2 Implantation des constructions..... 18

5.3 Clôtures – Traitement des lisières entre espace public et espace privé.... 19

5.4 Matériaux et couleurs 27

5.5 Façades et toitures..... 29

5.6 Extensions et annexes 29

5.7 Aménagement des espaces non bâtis 30

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 : 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 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.

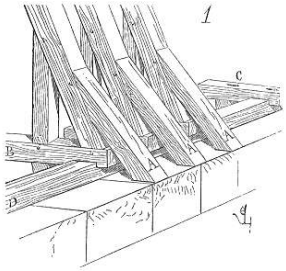
Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée 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 défrichement, 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 déborde 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 ») : 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, 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 prospects et d'emprise au sol.

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 : 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.
Opération d'aménagement d'ensemble : projet d'urbanisation portant sur la totalité des terrains qu'il concerne afin de garantir la cohérence de l'aménagement entrepris et pouvant faire l'objet d'une ou plusieurs autorisations d'urbanisme.
Opération unique : projet d'urbanisation portant sur la totalité des terrains qu'il concerne afin de garantir la cohérence de l'aménagement entrepris et ne faisant l'objet que d'une seule autorisation d'urbanisme ou procédure opérationnelle.

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, à l'exception de l'OAP de la vallée Galantine à Pîtres.

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 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.

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 m²	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 recomandations	**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…)** 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 m² imperméabilisés, le volume de stockage sera de 5 m^3 Cela équivaut à une tranchée drainante de 16 m^3 avec un remplissage par des matériaux concassés 40/80 (indice de vide de 30%).	**Gestion des eaux d'une pluie centennale issues de la totalité de la surface du projet par infiltration dans l'emprise de l'opération.** 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). 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. 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. 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. 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. 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.	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.

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 – Traitement des lisières entre espace public et espace privé

a) Généralités

Les clôtures sont des marqueurs du paysage et jouent un rôle stratégique dans la perception du territoire et de son identité. Elles nécessitent donc une attention particulière car elles participent à la qualité architecturale et aux paysages urbains et ruraux.

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 (*cf. Annexe n°4 du 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.

Afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune, au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire.

Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.

Pour les murs maçonnés, chaperons en tuiles, couvertines et autres couronnements sont obligatoires

Les portails et portillons, ainsi que leurs piliers, doivent être d'aspect simple, opaque ou ajouré, et présenter 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 règle générale sont interdits (pour les 57 communes couvertes par le PLUiH) :

- Toutes imitations de végétaux,
- Toutes installations de brises vues synthétiques, de types bâches ou imitations,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

b) En cas d'application d'un PPRi

Tout projet de clôture envisagé dans un secteur concerné par l'application des Plans de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Boucle de Poses approuvé le 20 décembre 2002, de l'Eure aval approuvé le 19 septembre 2003 et de l'Iton Aval approuvé le 10 juillet 2007 et modifié le 30 octobre (annexés au dossier de PLUiH), devra respecter les règles édictées par ces plans.

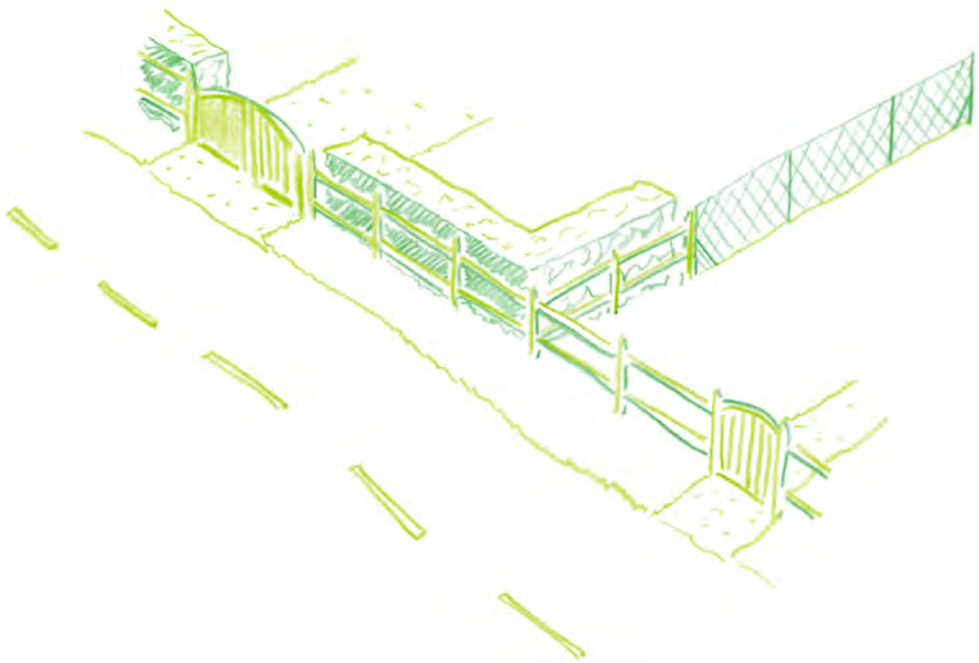
Tout projet de clôture envisagé dans un secteur concerné par un nouveau PPRi approuvé devra respecter les règles édictées par ce plan.

Tout projet de clôture envisagé au sein de la zone inondable par débordement de la Seine est subordonné à la prise en compte de l'aléa d'inondation. Les clôtures pleines sont interdites. Toute construction pourra être refusée si, par son implantation ou sa nature, elle est susceptible de ralentir le bon écoulement des eaux de surface, ainsi que la montée et retrait des crues.

c) Les clôtures sur la limite d'emprise publique ou le long des voies

TRAITEMENT ENTRE LA CLOTURE EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC ET LA CLOTURE EN LIMITE SEPARATIVE

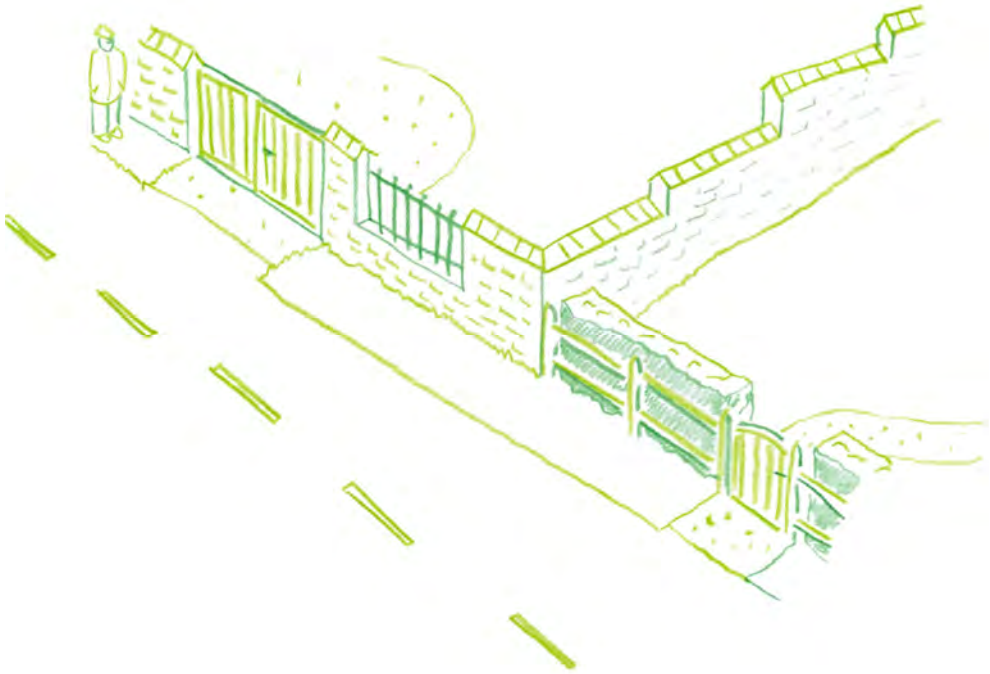
- la hauteur et le type de clôture en limite séparative devront être les mêmes que ceux en limite d'espace public sur un linéaire minimum de 3 m à partir de la limite de l'emprise publique (*cf. illustration suivante*). Ce retour n'est pas obligatoire en cas de haies implantées en limites séparatives.



HAUTEUR

- La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 1,80 m mesurée à partir de l'emprise publique, or mur de soutènement (*cf. illustration suivante*). Lorsque le terrain présente un dénivelé, les dispositifs de clôture verticaux devront suivre ce dénivelé et les dispositifs de clôture horizontaux pourront s'adapter avec des paliers progressifs.
- Nonobstant les dispositions précédentes, afin de répondre 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, une clôture pourra observer une hauteur supérieure dans les cas suivant :
    - 2 m maximum en cas de mur ouvragé patrimonial, composé de matériaux traditionnels (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) ou de mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublé d'une haie végétale d'essences locales diversifiées,
    - Afin de préserver le paysage environnant lorsqu'il est constitué de clôtures d'une hauteur supérieure,
    - Lorsque le relief ou la topographie ne permettent pas une bonne intégration architecturale de la clôture ou rendent complexe l'application de la règle générale,
    - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique dans les zones exposées au bruit et indiquées dans la carte « classement sonore et clôtures » en annexe pour les parcelles situées en premier rideau (le long de l'axe routier),

- Pour la recherche d'une intégration qualitative d'éléments techniques, tels que coffrets électriques, compteurs divers, etc.



DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE CELLES LIEES A UNE EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE

- Les clôtures doivent être constituées de 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 ;
- 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.

d) Les clôtures en limites séparatives

HAUTEUR

- La hauteur des clôtures ne pourra pas être supérieure à 2m, hauteur mesurée en tout point du terrain naturel d'implantation du projet.
- Pour les quartiers avec une identité architecturale forte, les clôtures devront être identiques à l'existant.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE CELLES LIEES A UNE EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE

- Les clôtures doivent être constituées de 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 ;
- 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.

e) Règles par secteurs

Se référer aux plans annexés au règlement (Annexe n°7).

Les règles suivantes s'appliquent pour les OAP listées ci-dessous :

Commune	N° OAP	Nom OAP	Secteur
Acquigny	OAP 1	OAP des Ecoliers	Urbain
Amfreville sur Iton	OAP 3	OAP La Mare Hermier	Intermédiaire
Andé	OAP 1	OAP des Courtains	Intermédiaire
	OAP 2	OAP du Beau Soleil	Intermédiaire
	OAP 6	OAP du Clos Benoist	Urbain
Criquebeuf	OAP 4	OAP Rue du Village	Urbain
Heudebouville	OAP 1	OAP de la Croix Roger Nord	Urbain
	OAP 2	OAP de la Croix Roger Sud	Champêtre
	OAP 3	OAP du Chemin de l'Echelle	Champêtre
	OAP 4	OAP du domaine du Sang Mêlé	Champêtre
	OAP 5	OAP Chemin des Pras	Champêtre
	OAP 6	OAP Chemin du Relais	Champêtre
Incarville	OAP 1	OAP rue de Léry	Intermédiaire
	OAP 5	OAP de Forières Nord	Intermédiaire
La Haye Malherbe	OAP 1	OAP Rue Neuve	Urbain
La Vacherie	OAP 1	OAP de Carcouët	Champêtre
Le Bec Thomas	OAP 1	OAP Rue de la Mairie	Champêtre
Le Manoir	OAP 1	OAP Rue de Bretagne	Intermédiaire
Le Mesnil Jourdain	OAP 2	OAP de la Ferme Pelletier	Champêtre
Léry	OAP 1	OAP Nord Léry	Urbain
	OAP 2	OAP Cœur de ville	Urbain

Louviers	OAP 2	OAP du 11 Novembre	Urbain
	OAP 7	OAP Quartier des Monts	Champêtre

Martot	OAP 3	OAP Rue du Parc	Champêtre
	OAP 2	OAP Rue du Grand Repos	Intermédiaire

Poses	OAP 1	OAP des Masures	Champêtre
	OAP 3	OAP rue des Ecoles Nord	Champêtre

St Didier des Bois	OAP 1	OAP Rue d'Elbeuf	Champêtre

St Pierre du Vauvray	OAP 1	OAP Labelle	Urbain
	OAP 2	OAP Gourdon	Champêtre

Surtauville	OAP 1	OAP Route du Neubourg	Intermédiaire
	OAP 2	OAP Sente des Croix	Intermédiaire
	OAP 3	OAP Route de Venon	Intermédiaire

Surville	OAP 1	OAP Cœur de Bourg	Champêtre
	OAP 2	OAP rue du Haze	Champêtre

Terres de Bord	OAP 1	OAP Boudine	Champêtre

Vraiville	OAP 2	OAP Rue du Rucher	Champêtre
	OAP 3	OAP Rue de l'Eglise	Champêtre

A DOMINANTE « CHAMPETRE »

Les secteurs dits à dominante « champêtre » se caractérisent par prédominance du végétal et de l'authenticité des matériaux. Il s'agit soit de villages, de hameaux ou de secteurs de transition entre les villes et le milieu rural.

- En limite d'emprise publique sont autorisés uniquement :
  - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
  - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
  - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublé d'une haie d'essences locales diversifiées,
  - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
  - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
  - Les murs en matériaux traditionnels permettant de rompre la linéarité du paysage (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois, ou d'aspect équivalent) surmontés d'un chaperon en briques, tuiles ou pierres,
  - Les murs bahuts en matériaux traditionnels (silex, pierre, calcaire, brique, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés ou non d'une haie d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum,
  - Les grilles en acier non festonnées.

- En limite séparative sont autorisés uniquement :
    - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
    - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
    - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
    - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
    - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
    - Les murs en matériaux traditionnels permettant de rompre la linéarité du paysage (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) surmontés d'un chaperon en briques, tuiles ou pierres,
    - Les murs bahuts en matériaux traditionnels (silex, pierre, calcaire, brique, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés ou non d'une haie d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum.

- Le long des limites avec un espace naturel ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage simple torsion en métal galvanisé. Tout dispositif de soubassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire. Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.

- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique, d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif pourront être autorisés.

A DOMINANTE « URBAIN »

Les secteurs dits à dominante « urbain » se caractérisent par une structuration du bâti autour de l'espace public, avec l'implantation d'éléments maçonnés (façades, murs) sur rue.

- En limite d'emprise publique sont autorisés uniquement :
    - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
    - Les dispositifs en matériaux naturels : brande de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
    - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
    - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
    - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
    - Les 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,
    - Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé), d'une grille festonnée ou doublés

d'une haie végétale d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum,
  - Les grilles en acier festonnées ou non.

- En limite séparative sont autorisés uniquement :
  - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
  - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
  - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
  - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
  - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
  - Les 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,
  - Les dispositifs type lames occultantes verticales s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,
  - Les plaques béton si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Le long des limites avec un espace naturel ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage simple torsion en métal galvanisé. Tout dispositif de soubassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire. Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.

- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique, d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif pourront être autorisés.

A DOMINANTE « INTERMEDIAIRE »

Les secteurs dits à dominante « intermédiaire » se caractérisent par des espaces bâtis à dominante résidentielle, où le végétal et la perception des jardins sont prédominants. La clôture s'inscrit dans l'ambiance environnante ; ce n'est pas la clôture qui fait l'environnement. Dans ces secteurs, une cohérence paysagère est recherchée.

- En limite d'emprise publique sont autorisés uniquement :
  - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
  - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
  - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
  - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
  - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,

  - Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés d'une haie végétale d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum.

- En limite séparative sont autorisés uniquement :
  - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
  - Les dispositifs en matériaux naturels : brande de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
  - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
  - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
  - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
  - Les 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,
  - Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés d'une haie végétale d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum,
  - Les dispositifs type lames occultantes verticales s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,
  - Les plaques béton si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Le long des limites avec un espace naturel ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage simple torsion en métal galvanisé. Tout dispositif de soubassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire. Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.

- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique, d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif pourront être autorisés.

f) Règles spécifiques

SECTEURS REPERES AU TITRE DU R.151-41, 2° DU CU

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 (secteur du Golf du Vaudreuil), les règles suivantes s'appliquent :

- Les limites des parcelles sur propriétés voisines ou voies de circulation, peuvent ou non être clôturées ; cependant les limites de propriétés doivent être matérialisées par des plantations en ordre dispersé, de densité et d'essences diverses.
- Sont interdits les murs, murets, grillages (dit grillage à poules), clôtures en bois (plein ou ajouré) les treillis soudés.

<u>Clôtures en limite d'emprise publique :</u>

Les clôtures sur routes ne sont pas souhaitables. Dans le cas où elles sont indispensables pour des raisons de sécurité, elles seront constituées par des haies vives avec accompagnement ou non de

clôtures grillagées de teinte verte à l'arrière desdites haies, d'une hauteur maximum de 0 m 90. Les piquets devront être en bois naturel, et les barrières également en bois.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures mitoyennes sont optionnelles. Dans le cas de clôtures, elles seront obligatoirement établies sur la limite séparative des lots. Elles pourront l'être en grillage ordinaire de teinte verte avec poteaux en bois rond comme plus haut. Leur hauteur ne pourra excéder 0 m 90.

Les clôtures non prévues ci-dessus ne sont pas autorisées.

5.4 Matériaux et couleurs

Une palette chromatique, déterminée à partir d'une analyse du contexte et du nuancier présenté ci-après, 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.

L'Agglomération Seine-Eure souhaite mettre en place un nuancier afin de préserver son identité architecturale et paysagère et favoriser une meilleure intégration des constructions dans le paysage.

Ce nuancier a été élaboré à partir d'un relevé photographique des bâtis « traditionnels » présents sur le territoire. Il a permis de souligner que les couleurs observées sont liées à l'utilisation de matériaux présents localement.

- Le présent nuancier est composé de plusieurs teintes, organisées de la façon suivante :
- Teintes applicables aux façades et modénatures
- Teintes applicables aux modénatures uniquement ainsi que pour les façades plâtres, très ouvragées, percées généreusement.
- Teintes applicables aux éléments secondaires et pans de bois

Ces teintes font références au RAL ainsi qu'aux gammes Weber Saint-Gobain (WB), Parexlanko (PXL) et Produits de Revêtement du Bâtiment (PRB).

Le règlement du PLUi se réfère à ce nuancier de couleurs pour la réalisation de tout projet.

Façades et modénatures

WEBER	Equivalence RAL	Equivalence NCS	Equivalence RVB	Equivalence PRB
010 Beige ocre	1001	2020-Y40R	ceb487	TON SABLE
304 Ocre doré	1024	3040-Y40R	b89650	LASCAUX
230 Doré clair	1015	1010-Y40R	e6d9bd	CHAMPAGNE
312 Terre orange	/			TENERE
313 Ocre rouge moyen	1011	3050-Y40R	af8552	/
347 Beige chanvre	7002	6005-Y50R	827d67	FRANCHE COMTÉ
299 Orange bauxite	/			CAP CORSE
303 Terre rouge brun	/			/
212 Terre beige	1014	2010-Y20R	dfcea1	VALLÉE DE SEVRE
232 Mordoré	1001	2020-Y40R	ceb487	ILE DE FRANCE
297 Ocre chaud	/	2030 Y20R		CARTHAGE
044 Brun clair	/	2010 Y30R		PLAINE DE LUÇON
012 Brun	/	3020 Y30R		KENYA
314 Ocre toscane	/			/
319 Terre brulée	/	4040 Y30R		TENERE
013 Brun foncé	/			CAMARGUE
215 Ocre rompu	1002	3020-Y20R	d0b173	BERRY
495 Beige schiste	/			BOCAGE VENDÉEN
240 Marron moyen	1019	3020-Y60R	a6937b	TOLÈDE
320 Rose brun	3012	3030-Y40R	c68873	/
545 Terre d'arène	1013	1010-Y20R	e5dfcc	AQUITAINE
296 Brun liège	8008	6030-Y10R	735230	/
345 Brun chaume	8025	6010-Y70R	765d4d	ABIDJAN (SUN+)
658 Brun rocaille	8002	6030-Y70R	774c3b	/
086 Ocre rosé	/			/

Modénatures et façades plâtres et ouvragées

WEBER	Equivalence RAL	Equivalence NCS	Equivalence RVB	Equivalence PRB
009 Beige	/			AZAY-LE-RIDEAU
207 Beige clair	9001	1005-Y20R	eee9da	OSLO
001 Blanc cassé				OSLO
015 Pierre claire				JAUNE TOURAINE
279 Pierre grisée		1505 Y20R		OSLO
203 Cendre beige clair	/			GIBRALTAR
324 Blanc craie				BLANC DE NOIRMOUTIER
370 Blanc calcaire	9002	1502-Y	dadbd5	ISLANDE
495 Beige schiste	/			BOCAGE VENDÉEN

Eléments secondaires et pans de bois

WEBER	Equivalence RAL	Equivalence NCS	Equivalence RVB	Equivalence PRB
949 Ardoise bleue				/
950 Vert bambou				AMZONIE
574 Schiste vert				/
938 Vert glaise				/
925 Jaune torchi				/
319 Terre brûlée		4040 Y30R		TENERE
345 Brun chaume	8025	6010-Y70R	765d4d	ABIDJAN (SUN+)
665 Brun travaillon	8017	7020-Y90R	45302b	/
344 Rouge obsidienne				/
343 Rouge carmine		4040-Y80R		BURGOS

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

4.b. Modification n°6

Extrait des OAP modifiées (vol. 2)

PLUIH approuvé le 28 novembre 2019
Modification n°1 approuvée le 27 janvier 2022
Modification n°2 approuvée le 29 juin 2023
Modification n°3 approuvée le22 février 2024
Modification n°4 approuvée le 27 février 2025
Modification n°5 approuvée le 05 février 2026
Modification n°6 approuvée le

Mise en compatibilité n°1 : 27 mai 2021
Mise en compatibilité n°2 : 18 décembre 2025
Mise en compatibilité n°3 :

Le Président,
Bernard LEROY

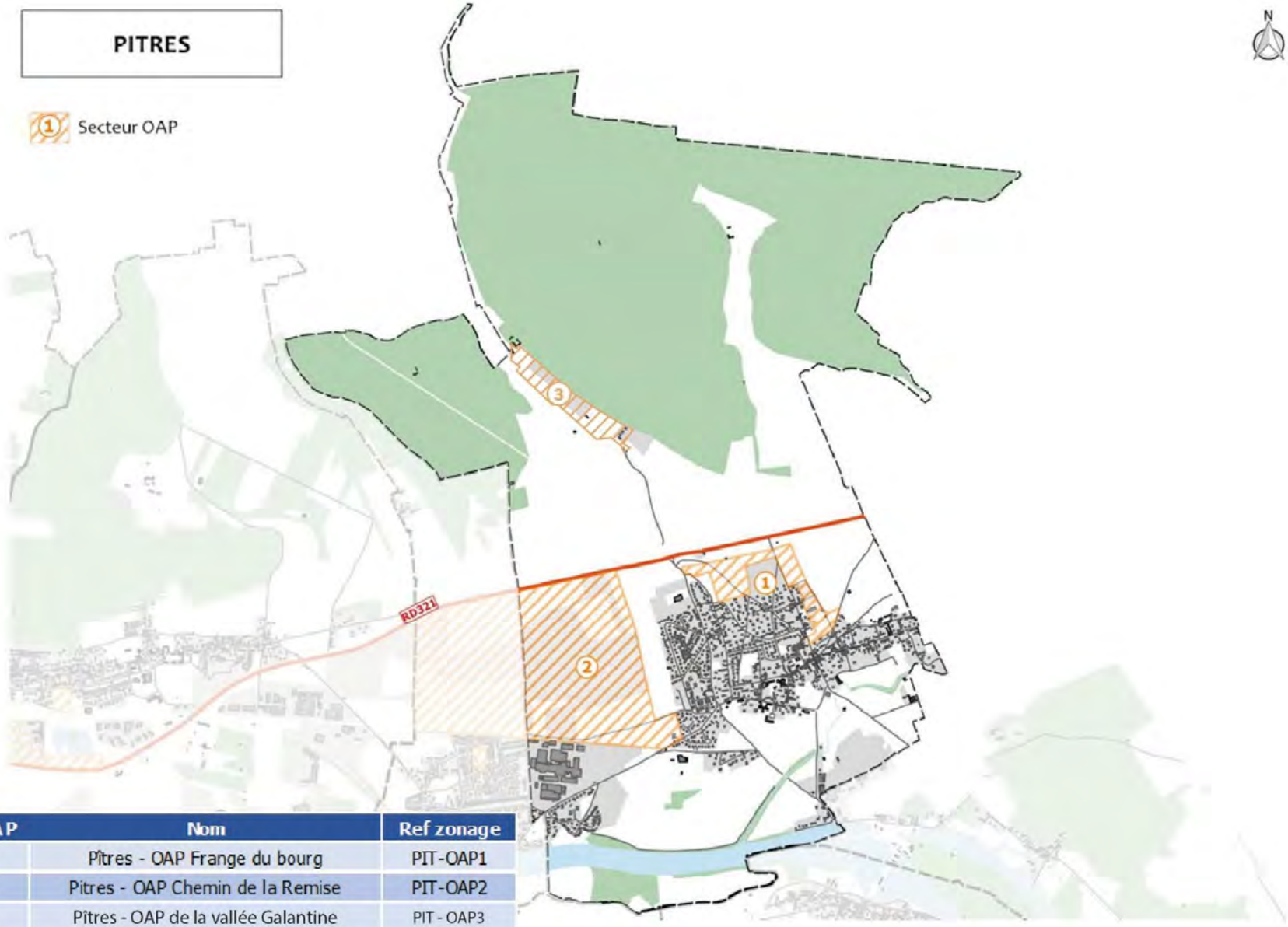
SOMMAIRE

COMMUNE DE PITRES..... 252

Pîtres – OAP Frange du bourg 268

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Pîtres



N° OAP	Nom	Ref zonage
1	Pîtres - OAP Frange du bourg	PIT-OAP1
2	Pitres - OAP Chemin de la Remise	PIT-OAP2
3	Pîtres - OAP de la vallée Galantine	PIT - OAP3

Pîtres – OAP Frange du bourg

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP de la vallée Galantine est situé en zone naturelle, secteur Nz. Il est concerné par des pollutions ponctuelles issues de l'ancienne activité industrielle du site. Il est par ailleurs traversé par un axe de ruissellement et participe de la trame verte et bleue du territoire.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la vallée Galantine utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.

L'OAP de la vallée Galantine ne vaut pas règlement. Ses dispositions viennent compléter le règlement du secteur Nz, qui demeure applicable à toute demande d'autorisation d'urbanisme

1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 11,3 ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de préservation de la biodiversité

L'analyse de l'état initial du site fait ressortir plusieurs enjeux en matière de préservation de la biodiversité. La vallée Galantine s'inscrit au cœur de la trame verte territoriale, entre deux réservoirs boisés majeurs et au sein d'un corridor écologique identifié au SRCE puis décliné localement. Pour répondre à ces enjeux, tout projet devra respecter les orientations suivantes :

- préserver / créer plusieurs continuités écologiques au sein du périmètre de l'OAP ;
- préserver les arbres lorsqu'il n'y a pas nécessité de les abattre, notamment ceux implantés sur les pourtours de l'OAP ;
- installer des clôtures perméables pour la petite faune (mailles 10/10) ;
- intégrer des éléments favorables à la biodiversité sur les bâtiments existants et en projet ;
- s'assurer de l'absence de nid de rapaces nocturnes, d'hirondelles et de colonies hivernales ou printanières de chauves-souris avant la réalisation de tous travaux. Le cas échéant, les gîtes devront être compensés ;
- prévoir des aménagements permettant de limiter la pollution lumineuse au sein de l'OAP et sur les boisements alentours ;
- limiter la prolifération et la disséminations des espèces invasives.

2.1 Les objectifs poursuivis pour prendre en compte l'aléa ruissellement

Un axe de ruissellement a été identifié au sein de la vallée Galantine. Dans l'attente de l'opposabilité du schéma de gestion des eaux pluviales (SGEP) de l'Agglomération Seine-Eure, tout projet devra respecter les orientations suivantes :

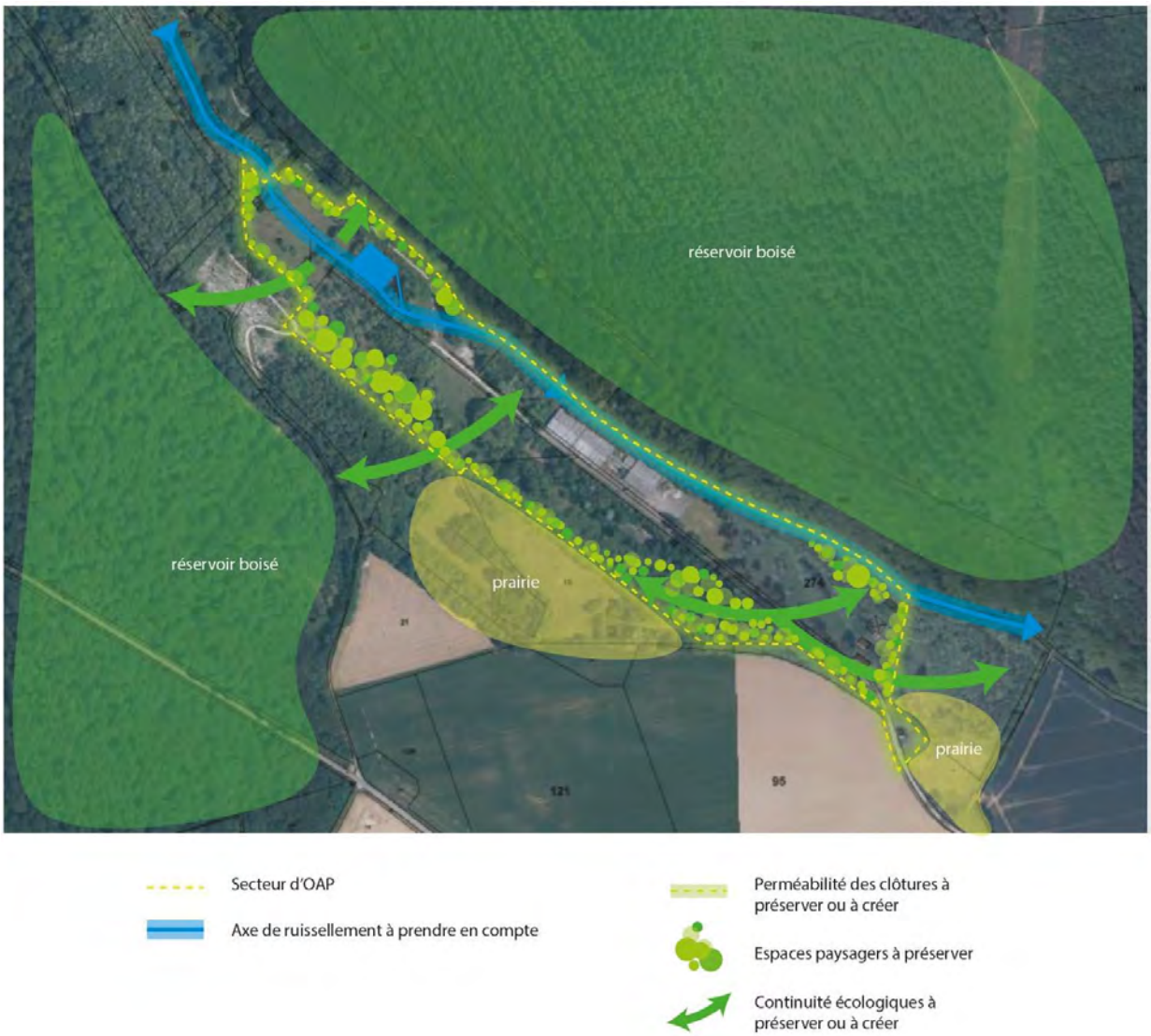
- aucune construction ne sera autorisée dans la zone d'expansion de ruissellement ;
- tout projet devra tenir compte de la présence de l'axe de ruissellement dans le cadre de l'aménagement du site, notamment ne pas augmenter l'exposition au risque pour les personnes et les biens ;
- les travaux ou aménagements susceptibles de remettre en cause les continuités hydrauliques (remblais, clôtures pleines…) sont interdits, à la fois pendant et après la phase travaux ;
- des aménagements de gestion des eaux pluviales devront être réalisés, en tenant compte du bassin versant amont et de l'occupation des sols actuelle et future ;
- un entretien régulier des aménagements de gestion des eaux pluviales devra être effectué.

2.1 Les objectifs poursuivis pour prendre en compte la pollution des sols

Différentes études réalisées sur le site de la vallée Galantine ont fait apparaître ponctuellement des problématiques de pollution, issues de l'occupation historique du site par une usine de production de munitions et de produits pyrotechniques. Compte-tenu de la connaissance de l'aléa pollution, il est proposé de rappeler dans l'OAP l'état des connaissances sur le sujet et les responsabilités qui incombent à tout propriétaire en matière de gestion de la pollution, notamment :

- la nécessité d'investigations complémentaires adaptées à l'usage projeté ;
- la mise en œuvre d'un plan de gestion si nécessaire.

Schéma d'orientations de l'OAP de la vallée Galantine



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